第61回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時：令和7年3月1日（土）　会場：ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室

［報告・紹介］

●まちみらい千代田

千代田区がマンションの耐震工事への助成を検討していることを報告しました。

●かがやきプラザ相談センター

・特殊詐欺

不審電話への注意喚起と自動的に警告メッセージが流れ通話内容を録音する「自動通話録音機」の紹介がありました。

・孤立・孤独死

全国と千代田区の統計データ（2024年上半期）の紹介がありました。

●千代田区社会福祉協議会

コミュニケーションソーシャルワーカー（以下CSW）の紹介がありました。

また、日常生活の活動や使用している設備を災害時にも応用する「フェーズフリー」勉強会の案内もありました。

●東京都マンション管理士会

「東京とどまるマンション普及促進事業」の紹介がありました。

●まちみらい千代田

前回議題にあがった質問への回答をしました。

・消防署のエレベーター鍵の所持

→大手メーカーの鍵を持っている消防署もあった。鍵は1つのメーカーだけでも4~5種類あり、消防隊が救出活動時に居住するマンションのエレベーターに適合する鍵を必ずしも持ってくるとは限らない。また、全メーカー・全種類の鍵を所有していることは考えにくいため、非常時の消防隊によるエレベーターの解錠は難しいと思われる。

・災害時の排水ルール策定

→ルールを作るための細則モデル等はない。ただし、取り決めをしておくことは大切で、まちみらい千代田から各マンションに防災アドバイザーを派遣し、マンションごとの基準を策定することをすすめる。ただし、すべての防災アドバイザーが給排水設備について詳しいわけではないので、事前に相談してください。

なお、「東京とどまるマンション普及促進事業」の「給排水管点検調査」を利用するのも一つの方法です。

［参加者の意見交換］

●管理委託費の値上げ

管理委託費の値上げで、管理会社を変更することを検討しているという出席者に、ほかの出席者から管理会社と良好な関係を築くための事例が示されました。

事例1 管理会社と緊張感のある関係を築くため、組合活動を積極的に行うようにした。

事例2 管理会社を変えても、良好な関係を構築できるとは限らない。管理会社に緊張感を与えることで良いフロントが担当になることもある。

事例3 管理会社のフロントの負担を軽減することで、良好な関係を構築できる場合もある。

第62回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時：令和7年4月19日（土）　会場：ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室

［報告・紹介］

●まちみらい千代田

・マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

改正法案は、新築時から再生までを同じ考え方を持って対応することで円滑に事業や取り組みが進むようにしたものです。来年4月の施行予定となっている。

＊第三者管理者方式の場合の区分所有者への事前説明の義務化

＊裁判所が認めた所在不明者を決議の母数から除外する制度

＊建替え事業の際に隣接地の所有権等を建替え後のマンションの区分所有権に変換できる制度　など

・マンションサポートちよだ

出席者の皆さんのマンションでのイベントや取り組みを掲載することができる。何かあれば問い合わせてください。

・千代田区マンション管理計画認定制度

千代田区で管理計画が一定の基準を満たす良好な管理状態のマンションを認定する「管理計画認定制度（国が法で定める制度）」を行っている。認定を受けるとマンションの市場価値向上にもつながる可能性があるので、申請を検討してください。

●千代田区社会福祉協議会

「介護者のためのセルフケア講座」の紹介がありました。

●かがやきプラザ相談センター

・活動紹介

介護に関するさまざまなサポートの紹介がありました。

・後期高齢者入院時負担軽減

本助成制度の紹介がありました。

・詐欺対策アプリ

スマートフォンのアプリケーションやサービスの紹介がありました。

［参加者の意見交換］

●議事録の電子化

予算削減のため、データでの議事録の共有を検討している。しかし、電子化に対応できない居住者もいることから実施を見送っている。

→毎月の議事録はデータで共有して、紙媒体は半年に一回の頻度で送るようにすることで予算を抑えられる。しかし、データを確認できない居住者は、リアルタイムの問題の把握が難しい。区分所有者の意見をよく聞きながら慎重に話し合いを進める必要がある。

●理事のなり手不足

下記2つの意見がありました。

＊くじ引きで決めて断る場合には辞退金を支払う方法

＊1軒ずつ訪問して依頼する方法

→区分所有者が高齢の場合には、代理人としてその子どもが理事になるということもできる。

●管理会社が管理する名簿

臨時総会を開くために、管理会社に区分所有者の名簿の提出を求めた。提出された名簿の一部は黒くマスキングされていた。

→臨時総会開催の理由を十分に説明したうえで改めて名簿の開示をお願いする。それでも応じてもらえない場合には、マンション管理士等に相談することをすすめる。

千代田区マンション情報紙

マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ　https://www.mm-chi oda.or.jp/　編集協力／TALO都市企画
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21ちよだプラットフォームスクウェア4階　TEL. 03-3233-3223　FAX. 03-3233-7557

第60号

News

町会とマンション 手をとりあって安心・安全なまちづくり

神田祭 を通して深まる地域のつながり

神田明神に宮入りする神田中央連合の子ども神輿

2025（令和7）年5月9日から15日までの期間、千代田区の神田明神を中心に神田祭が開催されました。江戸三大祭の一つとしても有名で、神田に住む人々が力を合わせて「神輿神霊入れ（みこしみたまいれ）」「神幸祭（しんこうさい）」「神輿宮入（みこしみやいり）」といった儀式を数日かけて行います。各町会でお揃いの半纏を身に着け、掛け声とともに大勢で神輿を担ぐ姿に地域への愛着と誇りを感じます。

神田では、日頃から町会の行事を通して住民間の交流が活発に行われ、そうした協力・連携の慣習の中で町会とマンションの関係性も密接になっています。

神田神保町1丁目に所在する東京パークタワーに住み、管理組合の理事長と神保町1丁目町会青少年部の副部長を兼務している小栗三繁さんに、町会とマンションの関わりを伺いました。

東京パークタワーは、2003年の竣工当初から「地域との関係性を大切にしていくこと」を目指して建てられたといいます。管理費には町会費が含まれており、居住者は町会に加入します。神田祭のときには、町会手拭、神田祭ガイドなどを分譲・賃貸に関わらず全戸配布して参加を呼びかけます。新しく住み始めた人にも積極的にコミュニケーションを図る風土が根付いています。

「大盤振る舞い」で談笑する神保町一丁目町会の皆さん

新年会やボーリング大会、バス旅行など、マンションを含めた町会全体の行事も大切にされており、夏祭りは東京パークタワー北側の道路を歩行者天国にして実施しています。今回の神田祭でも、参加者や観客に食事や飲み物が振る舞われる「大盤振る舞い」という行事が東京パークタワーの前で行われ、マンションが地域コミュニティの要になっていることが分かりました。

行事をきっかけに、参加した子どもたちの親が町会の活動を始めるケースもあり、構成員の高齢化が進む町会にとってはとてもありがたいことだといいます。最近は町会との関わり方も多様化し、昼は仕事が忙しい人でも、夜の時間を利用して町会の事務作業をしています。周辺大学のボランティア団体の学生が、授業のない休日などに行事の運営に参加して、力仕事などを率先して担ってくれるといいます。小栗さんは「こうした取り組みの一番の目的は、安心・安全な街をつくることです」と話します。さまざまな行事を通して、地域の人たちは老若男女分け隔てなく顔見知りになることができます。住民同士がお互いの顔を知っていることは、防犯面でも効果的で、マンション住まいの高齢者にとって自身の居住事情を近隣の人に気に留めてもらえることは、孤立や孤独を防ぐことにもつながります。このように町会とマンションが日常的に関わり合うことで、地域の人たちが安心して暮らせるまちが形成されます。

東京パークタワーと神田祭のぼり旗

夏になると東京パークタワーに隣接する三井ビルディング前の広場でラジオ体操が始まります。マンションのエントランスから広場まで、子どもたちの行き帰りの見守りは、小栗さんを含む、町会の役員が行うそうです。地域で信頼関係が築けているからこそ、子どもを安心して家族以外の人に預けられるのかもしれません。

近年、少子高齢化や担い手不足によって、お祭りなどの地域行事は減少傾向にあるといわれますが、神田神保町では神田祭によって地元を誇りに思う気持ちが育まれていました。その結束力はあらゆる世代の人たちに受け継がれ、マンションを含む町会全体で自然に協力し合いながら住み心地のよい地域コミュニティが築かれています。

※『マンションサポートちよだ』は、管理組合および管理会社の協力を得て各戸配布できます。

令和６年 第３回マンション管理講座

給排水設備の基礎知識と配管更新工事の進め方 ～住居内への入室が必要な給排水管工事の勘所～

日時 令和７年２月18日（火）18:30～20:30　**会場** ちよだプラットフォームスクウェア４階会議室（オンライン併用）

講師 柳下雅孝氏　設備設計一級建築士、公益社団法人 日本建築家協会 関東甲信越支部 メンテナンス部会

2023年末時点で築40年以上のマンションは約136.9万戸で、今後はより増加する傾向です。このような中で、給排水管設備の改修は避けられない課題であり、問題が起きてからの対処ではなく、予防、老朽化対策を含む高耐久対策も意識した対応が大切となります。

◯配管の種類は給水管（給湯管）・排水管などがある

◯配管ごとに共用部分と専有部分の区分がある

◯設置方式は、スラブ下配管方式・スラブ上配管方式などがある

◯「管材」「継手」「支持金具」といった配管を構成する部品は素材や部品同士の相性、結露などの影響によって劣化が早まる場合がある

お住まいのマンションの給配水管でどういった部品が用いられているかは、長期修繕計画や図面の確認、専門家による劣化診断で把握しましょう。設備配管はマンションを構成するパーツの１つであり、パーツを総入れ替えすることで建物を安心安全に長く使っていくことができます。「マンションを100年持たせる設備改修」として、

①従来の短命な配管に早めに見切りをつける

②専有部分を取り残さない

③フレキシビリティー＊

④居住者にとって直接的なメリット（利便性向上など）

⑤工事後のソフトが大切（細則やガイドラインなど）

などがあります。

専有部分については、配管は共用部分とつながっており、劣化の状況はほぼ同じで、各戸に判断を委ねていては管理が行き届かなくなる恐れがあります。そのため、配管の老朽化は全戸共通の課題として、共用・専有部分ともに管理組合がしっかりと統制できることが望ましいと考えます。

また、配管改修の記録を残していくことも重要です。カルテと各戸図面の管理、大規模修繕工事完了時の竣工図書の保管、修繕履歴を更新していく運用マニュアルの策定など、適切な改修を行うための準備を万全にしていくことが大切です。そのことがお住まいのマンションを長持ちさせるための取り組みの強化につながります。

＊配管などの部品を容易に交換できるような工法で改修することで、今後もこまめに部品を取り替えながら長く建物を使うことができるようになる。これにより中古住宅の価値も決まってくる。

令和６年 第４回マンション管理講座

長期修繕計画の作成手順と読み方

日時 令和７年４月９日（水）18:30～20:30　**会場** ちよだプラットフォームスクウェア４階会議室（オンライン併用）

講師 成田至弘氏　NPO法人 都市住宅とまちづくり研究会 理事

マンションの長期修繕計画は、国土交通省が発布している「長期修繕計画標準様式・策定ガイドライン」に基づいて作成します。ガイドラインでは、建物の基本情報や会計状況（積立金の使用目的など）、設計書の保管状況の提出、点検を実施した箇所やその結果、修繕計画の前提となる考え方などを記載することが定められています。

【修繕工事に充てる積立金の額の決定】

マンションが新築の建物か既存の建物かによって考え方が異なります。既存の建物の場合は、過去のデータなどをもとに検討することができます。これにはモデルとなる計算式が示されているので、マンションごとに推定工事費や積立金残高などから算出することができます。

【収支計画】

修繕にかかる費用を算定するが、修繕積金や借入金などで工面することが多く、一時金を募る方法は現実的には難しいです。また、修繕費用は時期によって変動します。建築費の高騰などにより、積立金が不足することもあるので、５年に１度を目安にこまめに計画を見直していくようにするべきです。修繕計画の細かい部分については、計画表や計画グラフ、工事内訳書などのひな形を使って作成します。修繕項目には、仮設工事や屋根・床防水、外壁や鉄部の塗装など建築に係るもの、給排水や電灯、ガス、空調や昇降機などの各種設備があり、項目によっては、部品や素材の価格変動によって費用が変わります。ほかの部分に比べて劣化が少ない箇所（内部共用部分など）やガス管などの耐用年数が長いものもあるため、項目ごとに合った計画を立てる必要があります。長期修繕計画の目的はこの先見込まれる改修工事の内容を明確にし、そのための修繕積立金の額を定めて将来の出費と収入を把握すること、そして長期的な計画に対してあらかじめ合意形成をしておき、円滑に工事を進めることにあります。

収支の見通しが立つことで、必要であれば積立金の値上げを検討したり、計画的にいくつかの改修をまとめて実施することで工事費用を抑えることもできます。また、計画どおりの工事の実施は費用が高額になる傾向にあるため、計画していた時期が訪れたという理由で、工事を行うのではなく、５年に１度の点検・診断で改修の必要性を確認したうえで、効率的に実施していくことが大切です。それぞれのマンションで、充実した長期修繕計画を作成・活用できるように、ガイドラインを参考に、専門家などに相談しながら準備を進めてください。

“楽しい”が育てる わたしたちのコミュニティ

千代田区神田東松下町のアルファグランデ千桜タワーでクラシックコンサートが開催されました。この日はフリーマーケットも同時に行われ、会場の1階エントランスと中庭には多くの人が集まりました。フリーマーケットで手に入れたばかりのおもちゃで遊ぶ子どもたちや、ヴァイオリンとピアノの共演に聴き入る親子の姿もあり、会場はあたたかな雰囲気に包まれていました。

このマンションでは、年間を通してさまざまなイベントを企画し、居住者同士の交流も活発に行われています。一般的に、マンションでは住民間の関わりが希薄といわれますが、アルファグランデ千桜タワーで行われている取り組みから、マンションにおける地域コミュニティのあり方を考えます。

コロナ禍に気づいた “人とつながる”ことの大切さ

今回のコンサートの開催を呼びかけたのは、居住者の吉川ゆかりさんです。夫と二人の子どもとともにこのマンションで暮らし、2022年10月に管理組合の理事に就任してからは、クラシックコンサートやフリーマーケット、親子絵画教室、クリスマスの飾り付けなど、多彩なイベントを提案してきました。

活動を始めるきっかけとなったのは、2020年に広がった新型コロナウイルス感染症の影響でした。外出自粛が続き、人に会えない日々の中で、自身の転職なども重なり、「人と関わることの大切さ」を実感したといいます。一方で、家にいる時間が増えたことは、家族との時間や自分が暮らす地域について考えるきっかけにもなりました。

コロナ禍のような難しい環境の中では、居住者相互の交流や身近な助け合いにも工夫が必要です。この時期に引っ越してきた吉川さんは、マンションの会合や町会の活動に積極的に参加し、少しずつ地域とのつながりを深めていきました。

心をひとつに ～はじめてのイベント～

吉川さんは、まだ自粛のムードが残る2022年秋に管理組合の理事に就任しました。大人数での会話や飲食が難しい中、「何か心がひとつになることがやりたい」という思いから提案したのが、クラシックコンサートでした。知人が住む別のマンションでも同様のイベントが開催されていたことや、以前から気になっていたクラシックライブ団体の方が近くにいたことなど、いくつかの偶然が重なり理事会のメンバーも賛同し、企画は具体的になっていきました。翌春には第一回のクラシックコンサートが実現し、当日は150人余りが集まりました。参加した方からの評判も非常に良く、以降も定期的に開催される人気イベントになっています。

ワクワクする気持ちが、人を巻き込む力になる

イベントを企画・運営していくうえで大切にしているのは、ワクワクする気持ちだといいます。「楽しい」という素直な感情を原動力に、決して義務感ではなく、自分たちが心から楽しむことを第一に考えています。

取材当日も、コンサートとフリーマーケットの会場を行き来しながら、さまざまな人に声をかける吉川さんの姿がありました。その背中はとても楽しそうで、自然と人を引き寄せるエネルギーがあり、会場全体を巻き込むような空気を生み出していました。

この日は、設営から参加者の誘導、弁当の販売、記録撮影に至るまで、たくさんの方がボランティアスタッフとして関わっていました。吉川さんの「楽しさを共有したい」という思いに共鳴しながら、それぞれができることを担い、力を合わせて成功させたイベントということが伝わってきます。

イベントの規模感にも気を配っています。理事会でできることには限界があり、規模が大きくなると管理が行き届かなくなったり、一人ひとりの負担が大きくなったりすることもあります。「みんなが無理なく関われる」ということも、吉川さんが大切にしている考え方です。

なお、今回のコンサートには（公財）まちみらい千代田の助成金が活用されています。この支援制度を活用することで、ほかのマンションでも同様の取り組みを始めることができるかもしれません。

イベント運営に携わった居住者の皆さん
左から吉川ゆかりさん、岡野知美さん、井上暁子さん、前田絵里子さん

コミュニティ担当として町会との架け橋に

吉川さんの活動には、マンションと地域の橋渡しという側面もあります。管理組合では「コミュニティ担当」という役割を担い、町会活動にも積極的に関わっています。マンションの中で町会のお手伝いをしたいという人がいれば、橋渡し役となってつなぐこともあるそうです。

神田東松下町は、もともと町会の活動が盛んだった地域です。そこにアルファグランデ千桜タワーができたことで、新しく住み始めた人と、もともとこの地域で暮らしている人との交流を大事にする文化が育まれています。

また、子どもたちの登下校時には交通指導ボランティアが立ち、見守りの目を地域全体で共有する習慣があります。

地域情報も住民間で共有し、防犯にも役立てられています。

「地域の関わりの中に自分や家族がいることを意識するようになり、どれだけ支えられているか実感できました」

吉川さんは「地域の目があることで子どもたちも安心して成長できています」と話します。

安心で安全なまちづくりには、その地域の一人ひとりが無理なく関わり合い、支え合える関係が欠かせません。

まとめ

地域・マンション内コミュニティの関心の低さは、防災や防犯といった場面でも課題となっています。そうした中で、居住者同士が自然に関わり合い、町会とも連携を深めているアルファグランデ千桜タワーのような取り組みは、意義のあるものといえるでしょう。

多くの住民の心をひとつにしたイベントの背景にあったのは「楽しいことで人とつながりたい」という一人の女性のまっすぐな思いでした。その思いが共鳴し、広がり、マンションの内と外がひと続きになっていく。そんなコミュニティの姿が、マンションで暮らす多くの人の参考になることを願っています。

アルファグランデ千桜タワー わたしたちのコミュニティ これまでの歩み

- 2023 4/2 コンサート
- 8/4 打ち水
- 8/19 描画教室＆かき氷
- 10/29 フリーマーケット
- 11/26 クリスマス飾り付け
- 2024 3/16 コンサート
- 5/19 フリーマーケット
- 12/14 東松下町町会主催 もちつき大会
- 2025 3/30 コンサート＆フリーマーケット

「100万人のクラシックライブ＠アルファグランデ千桜タワー」

日時：2025（令和7）年3月30日（日）開場12時30分／開演13時
場所：アルファグランデ千桜タワー１階ロビー　主催：アルファグランデ千桜タワー管理組合理事会

神田東松下町のアルファグランデ千桜タワーでの本イベントにはたくさんの居住者が参加しました。

このコンサートは「アルファグランデ千桜タワー管理組合理事会」「一般財団法人100万人のクラシックライブ」の協働で企画され、今回で3度目の開催になります。

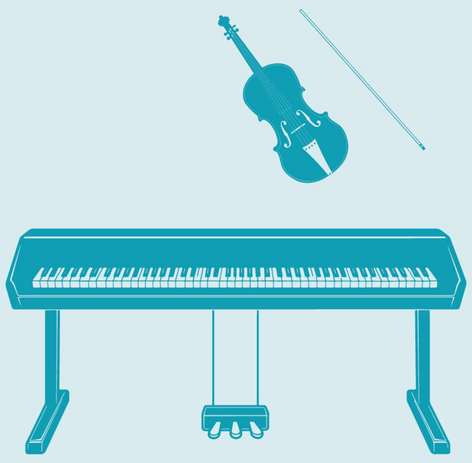
温かい拍手に迎えられて登場したのは、川又明日香さん（ヴァイオリニスト）と山路昌平さん（ピアニスト）です。チューニングを終えて１曲目の演奏が始まります。生のヴァイオリンの音色は、弦と弓の擦れる繊細なタッチまで伝わってきます。息のそろったピアノのリズムが重なると、会場に一体感が生まれます。

演奏が終わり、川又さんが「こんにちは」と呼びかけると、「こんにちは!」というたくさんの元気な声が返ってきます。楽器にまつわるクイズでは、ヴァイオリンの弓が馬の毛から作られていることや、ピアノの鍵盤が88個もあることに子どもたちも興味津々です。「こんなにいっぱいお子さんがいらっしゃるとは思わなくて、ガチガチのプログラムを用意してきてしまいました」という川又さんの言葉にお父さんやお母さんは笑顔になります。山路さんによる分かりやすい楽曲解説もあり、子どもたちも置き去りになりません。

続けてドヴォルザーク「スラブ舞曲」、ブラームス「ハンガリー舞曲」が演奏されます。演奏が始まるとコマーシャルや映画で一度は耳にしたことのあるメロディーに観客も大喜びです。途中でテンポが変わり、次々と表情の変わるヴァイオリンとピアノのハーモニーに会場は盛り上がります。その様子に引き寄せられるように、外のフリーマーケット会場にいた人たちもエントランスに集まってきました。

次に披露されたのはサン＝サーンス「死の舞踏」です。演奏前には、楽器の音色で表現される死神のダンス、ニワトリの鳴き声などの注目ポイントの説明があり、それを真剣に聴き入っていました。

ラヴェル「亡き王女のためのパヴァーヌ」の演奏が始まると、寂しさの中に懐かしさを感じる名曲に会場は安らかなムードに包まれました。

最後は、ストラヴィンスキー「イタリア組曲」です。10分を超える大作にも関わらず、後ろで聴いていた子どもたちも途中から最前列へ移動するほど釘付けになっていました。

最後にアンコールに応えて、マスネの「タイスの瞑想曲」が演奏され、鳴り止まない拍手の中、ライブは幕を閉じました。